

## Woningstichting Cothen staat garant voor leefbaarheid

♦ **MARTEN MUSKEE** Voor het dorp Cothen (gemeente Wijk bij Duurstede) waren de nieuwe eisen aan woningbouwverenigingen niet nodig geweest. De plaatselijke corporatie investeert al langer in gemeenschapsvoorzieningen. Zo is laatst een supermarkt aangekocht om de leefbaarheid te behouden.

VROM wil de woningcorporaties in de toekomst bouwdoelen opleggen. Volgens Dekker opereren de sociale huisvesters sinds hun privatisering tien jaar geleden te vrijblijvend, waardoor de bouwproductie is gedaald. De bouwdoelen worden vastgelegd in prestatiecontracten. Verder moeten de corporaties de samenwerking zoeken met de gemeenten, huurders en andere wijkbewoners om samen de koers te bepalen. Naast de kernactiviteit (duurzame huisvesting voor de minderbedeelden en de aanpak van verslechterende wijken) wil Dekker dat de corporaties investeren in maatschappelijk vastgoed zoals scholen, verzorgingshuizen en in de openbare ruimte.



# Investeren in de gem

Volgens Nico de With, wethouder volkshuisvesting in Wijk bij Duurstede waaronder Cothen valt, is het niet allemaal kommer en kwel met de woningcorporaties. Hij nodigde VNG-magazine uit om eens te komen kijken in Cothen. Volgens de wethouder zetelt daar een corporatie die het geweldig doet. Woningbouwstichting Cothen wil echt iets betekenen voor de samenleving. De huisvester voelt zich betrokken bij het dorp en werkt mee aan het in stand houden van de vitaliteit. 'Enorm belangrijk, niet alleen voor de huurders', stelt De With. De woningbouwstichting heeft in het verleden al een woon-zorgcomplex gerealiseerd. Er zijn echter meer corporaties die dat deden. Des te opmerkelijker is het feit dat in 2001 een gebouw werd aangekocht waar nu de Spar in zit. Dit omdat Cothen geen kruidenier meer had. De woningbouwstichting zoekt op het ogenblik drifstig naar een gebouw om daar zorg in onder te brengen: een centrale plaats voor zorgaanbieders die nu her en der zijn ondergebracht in het dorp.

### Woonvisie

Op de vraag of Wijk bij Duurstede het in Cothen (drie-duizend inwoners) zonder de gewenste prestatieafspraken kan stellen, antwoordt Nico de With bevestigend. Hij zit samen met bestuurslid Cees Vulto en voorzitter Hans van der Linden van Woningbouwstichting Cothen (bezit 280 woningen) rond de tafel om de zaken toe te lichten. 'De gemeente heeft een woonvisie

opgesteld, ook in samenwerking met de corporatie. Bij de uitvoering daarvan zijn hier geen prestatieafspraken nodig, dat heeft gelijk iets dwingend. We zijn er samen altijd uitgekomen. Gelukkig maar, want de gemeente is afhankelijk van deze woningstichting en met een onwillige huisvester valt niets te beginnen. Soms hebben we stevige discussies, maar we kunnen altijd door één deur. Het plan van Dekker om corporaties landelijk te laten opereren, is interessant. Ik zou hier echter geen ander binnen willen hebben. Woningstichting Cothen is vergroeid met het dorp en die korte lijnen bewijzen hun waarde.'

### Zelfstandig blijven

Volgens Cees Vulto komt er in Cothen dankzij het maken van goede afspraken met de gemeente veel van de grond. 'Zo is als eerste een woon-zorgcomplex gebouwd. Bij de aankoop van de supermarkt heeft de gemeente ons een stuk grond geschonken. Bij alles wat de stichting wil doen, wordt vanaf het begin van de planontwikkeling de bevolking betrokken. De burgers staan achter ons, dat blijkt wel uit het feit dat er bij de bouwprojecten geen bezwaarschriften worden ingediend. De fusiegolf in corporatieland zal best ergens goed voor zijn, maar in zijn algemeenheid vind ik de grote corporaties star. Onze stichting heeft altijd gezegd zelfstandig te blijven. Niet om het zelfstandig blijven zelf, maar omdat wij het dorp kennen en ons werk





V.I.N.R. Hans van der Linden, Kees Vulto, beiden bestuurslid van Woningbouwstichting Cothen, en wethouder Nico de With voor de Spar in Cothen (foto: Joost Gref)

# eenschap

goed kunnen doen. Er is helder overleg met de gemeente en voldoende kennis in het bestuur. Belangrijk is geen irreële eisen bij de gemeente neer te leggen over de grond of de inrichting van de openbare ruimte. De gemeente mag bij wijze van spreken onze portemonnee beheren. Waar nodig en waar het kan, leveren we onze bijdrage. In afwachting van een geschikte ruimte voor een zorgcentrum, heeft de stichting bijvoorbeeld tijdelijk een vergaderzaaltje van ons toch al niet ruim bemeten kantoor ter beschikking gesteld aan onder meer de trombosedienst.'

## Sociale samenhang

Hans van der Linden stelt dat Cothen de sterke sociale samenhang heeft weten te behouden. Het dorp heeft de zaken van oudsher goed voor elkaar. Zo bouwden de burgers zelf een dorps huis en sporthal. De importbevolking hoort er al snel bij en wordt opgenomen in het bloeiende verenigingsleven. 'Sinds de jaren zeventig, toen de bouwprojecten groter werden, is de samenwerking met de gemeente goed geweest. Het gemeentebestuur waardeert het dat de woningstichting het als vanzelfsprekend beschouwt de leefbaarheid van het dorp te bewaken. De supermarkt stond twee jaar leeg en de leefbaarheid liep merkbaar achteruit. Het stichtingbestuur besloot toen om de supermarkt aan te kopen en weer te openen. Ook realiseren we levensloopbestendige woningen, geven jongeren een kans en voldoen aan

de taak om vluchtelingen te huisvesten. We zullen huurders er nooit uitgooien, via maatwerk worden betalingsregelingen getroffen. De totale huurachterstand op jaarbasis bedraagt hier slechts vijfduizend euro op een totaalbedrag van 1,5 miljoen euro. Woningstichting Cothen hoeft niet te fuseren vanwege een efficiëncyslag. Wil je zelfstandig blijven, dan is het de grote kunst om kennis in het bestuur te houden. Je moet alle wetten en regels goed kennen om te kunnen manoeuvreren en de ruimte te zoeken. Dat lijkt me in een grote stad wat ingewikkelder vanwege een star ambtelijk apparaat. Doe in ieder geval je huiswerk goed zodat je geen zaken bij de gemeente neerlegt waar bestuurders kromme tenen van krijgen.'

## Creatief

Vulto haakt hier op in: 'Om de supermarkt te realiseren moesten we allerlei ingewikkelde grondruil- en woningruilprocedures uitvoeren. Wij wisten dat het kon, de burgers stonden achter ons en de gemeente gaf groen licht en werkte perfect mee. Het stichtingbestuur heeft overigens alle verantwoording genomen, zodat later niet met een beschuldigende vinger naar de gemeente zou worden gewezen, mocht het fout gaan. Iedereen beseft dat de leefbaarheid ernstig aangetast zou worden zonder winkel. Die maatschappelijke drive heeft altijd een rol gespeeld, daar rust ons bestaan op. We zien onszelf niet als projectontwikkelaar en trekken geen te grote broek aan. De activiteiten moeten passen binnen onze maatschappelijke functie. Veel corporaties leunen achterover en permitteren zich een machtspositie. Wij betrekken hier de burgers bij de volkshuisvestelijke opgaven. Daarvoor hoeven we niet op plannen van minister Dekker te wachten. Veel corporatiebesturen keuren onze werkwijze af. Anderen durven het niet aan of zijn te weinig creatief. Als corporatie is het belangrijk dezelfde doelstellingen te hebben als de gemeente wat betreft het maatschappelijke gebeuren. Bemoei je met alles, maar op een goede manier en wees creatief ook richting de gemeente.'

Wethouder De With stelt dat het succes van Woningstichting Cothen soms met argusogen bekeken wordt. 'Ze doen het hier fantastisch en maken echt onderdeel uit van de samenleving. Ik was pas op een bijeenkomst voor wethouders met volkshuisvesting in het pakket. Ook daar bleken de meningen verdeeld over de vraag wat de taak van woningcorporaties is. Ik ben van mening dat ze best over hun schutting mogen kijken en zich met hun dorp of stadswijk mogen bemoeien. Andere bestuurders vinden het onmogelijk dat een corporatie geld in een winkel steekt. Die bestuurders vraag ik om eens langs te komen, misschien steken ze er iets van op. De regelgeving geeft ruimte voor maatwerk. Trek als gemeente de banden met de corporatie aan door projecten op te pakken en daarbij hand in hand de grenzen op te zoeken. Doe water bij de wijn er geef de huisvesters eigen taken en verantwoordelijkheden. Houd het kleinschalig, want grote eenheden met het bestuur op afstand zijn funest voor het sociale maatwerk. Ik geef toe dat het wat gemakkelijk praten is in vergelijking met de grote stad. Maar ik ben ervan overtuigd dat een betere samenwerking ook daar tot resultaten leidt. Het gaat erom de gemeente en corporatie tot een eenheid te smeden en in gesprek met je burgers te blijven. Doe je dat niet, dan zal de stroom aan formele procedures ieder initiatief nekken.' •